

São Paulo, 01 de abril de 2021.

Aos

**Senhores Cotistas do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária**

Prezados Cotistas

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ nº 35.652.252/0001-80 (“Fundo”), vem, por meio da presente, convocar V.Sas., na qualidade de titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do Art. 41 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do Art. 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Consulta Formal” e “Instrução CVM 472”, respectivamente).

Nestes termos, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas:

- A) Deliberar pela aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472 (“Cotas de Fil”), administrados pela Administradora e/ou geridos pela Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.658.373/0001-64 (“Gestora”), desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos captados no âmbito da oferta pública de distribuição primária das novas Cotas da segunda emissão do Fundo, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/015, em 19 de março de 2021 (“Oferta Primária”), sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

- B) Deliberar pela alteração do artigo 41 do Regulamento do Fundo para prever que o prazo para manifestação dos Cotistas nos casos de deliberação mediante processo de consulta formal será aquele estabelecido para convocação das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso, de modo que o referido artigo passe a vigorar com a seguinte redação: *“Art. 41 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, cuja resposta deverá ser enviada dentro dos prazos de convocação aplicáveis às assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso, desde que observadas as demais formalidades previstas nos Arts. 19, 19A e 41, I e II da Instrução CVM 472.”*

Considerando a natureza das matérias acima, que se enquadram no disposto nos incisos XII e II, respectivamente, do Art. 18, as deliberações das matérias acima dependerá de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Art. 20, Par. 1º, da Instrução CVM 472 e do Art. 38, caput e Par. 1º, do Regulamento do Fundo.

Destacamos que os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail **OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com**, ou, ainda, através do envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP<sup>1</sup>.

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta-resposta constante do Anexo II, até o dia **01 de maio de 2021**, por meio do envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência em via física, por meio do e-mail [Ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:Ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com).

Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até dia 07 de maio de 2021.**

---

<sup>1</sup> A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.



Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “FII Navi Imobiliário Total Return”).

São Paulo, 01 de abril de 2021.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
administradora do **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO**

## Anexo I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor serão:

- (i) As Cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) As Cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (iv) O Fundo não poderá deter mais do que 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido;
- (v) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;

Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:

- a) Para os FII geridos pelo Gestor, poderá ser alocado até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio do Fundo; e
- b) Para os FII administrados e/ou geridos pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em FII.

Ao

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora do **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: **Resposta à Consulta Formal enviada em 01 de abril de 2021**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 01 de abril de 2021 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o 35.652.252/0001-80 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto em relação às matérias colocadas em deliberação, conforme segue:

A) Sobre a deliberação pela aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472 (“Cotas de FII”), administrados pela Administradora e/ou geridos pela Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.658.373/0001-64 (“Gestora”), desde que atendidos os critérios listados no Anexo I à Consulta Formal, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos captados no âmbito da oferta pública de distribuição primária das novas Cotas da segunda emissão do Fundo, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/015, em 19 de março de 2021 (“Oferta Primária”), sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada”, conforme termos e condições previstos na Consulta Formal.

**Voto:**

(....) voto **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Consulta Formal e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) voto **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de Cotas de FII pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, ainda que atendidos os critérios listados no Anexo I da Consulta Formal e os respectivos limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária.

(....) abstenho-me de votar.

(....) abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

B) Sobre a deliberação pela alteração do artigo 41 do Regulamento do Fundo para prever que o prazo para manifestação dos Cotistas nos casos de deliberação mediante processo de consulta formal será aquele estabelecido para convocação das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso.

**Voto:**

(....) voto **a favor da alteração**, de modo que o artigo 41 passe a vigorar com a seguinte redação: *“Art. 41 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, cuja resposta deverá ser enviada dentro dos prazos de convocação aplicáveis às assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso, desde que observadas as demais formalidades previstas nos Arts. 19, 19A e 41, I e II da Instrução CVM 472.”*

(....) voto **contrariamente à alteração**.

(....) abstenho-me de votar.

(....) abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

---

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: